

庁舎の規模について・前提条件

□現庁舎職員数は154人で、職員1人あたりの面積は13.09㎡  
 □新庁舎では現庁舎職員数に加えて、集約検討部署として生涯学習振興課、上下水道庁舎職員数を加えた184人を職員数とします。

□議員数は現状の14人とします。

庁舎規模の算定

以下の3方式で庁舎規模を算定後、条件等を比較し、適切な算定方式、適正庁舎規模を決定します。

①総務省地方債庁舎算定基準による算定

『地方債同意等基準運用要綱』において起債対象となる庁舎の標準面積に基づき算定。

②新営一般庁舎面積算定基準（国土交通省）を参考とした算定方法

各省営繕事務の合理化・効率化のために定められた基準に基づき算定。

③近隣町村データによる算定

近隣町村の庁舎における職員1人あたりの面積について比較的庁舎の新しい6町村のデータを活用しました。

	三位・特別職 [人]	課長級 [人]	課長補佐 [人]	一般職 [人]	臨時・嘱託職 [人]	合計 [人]
現庁舎職員	3	17	17	63	54	154
集約検討部署職員		2	4	12	12	30
合計	3	19	21	75	66	184
町議会議員数						14

	総務省地方債基準	新営一般庁舎面積算定基準	近隣町村データ
必要庁舎面積	5,676.72㎡	4,863.37㎡	6,033.36㎡
職員1人あたり面積	30.85(㎡/人)	26.43(㎡/人)	32.79(㎡/人)
備考	行政事務・議会が前提 防災機能等は新営庁舎 を参考に加算	国家機関が対象 来庁者が多岐に渡る可 場では不足する機能あり	西原町、八重瀬町、中城 村、南風原町、北谷町、 読谷町実績より算定

**新庁舎想定面積 5,650㎡**

算定結果より、3方式で算出した面積の平均値に近似し、総務省地方債基準で算出した面積に、新営庁舎基準を参考に業務支援機能、窓口機能、防災機能、保管機能等必要面積を積上げ加算した面積から、新庁舎の総床面積は概ね5,650㎡を想定します。

概算事業費について

□事業費の算定は、「総務省起債面積、国土交通省新営一般庁舎面積算定基準に基づく算定及び近隣町村の庁舎面積に対する職員一人あたりの面積算定」により、新庁舎想定規模面積を、5,650㎡とします。

□施設の構造・デザイン及び内外装材料の他、機械・電気設備内容により、事業費の算定は大きく左右されますが、諸条件が新庁舎建設においてどうなるかについては、庁舎機能の具体的な検討を行う「基本設計」「実施設計」の段階において詳細な積算が必要となります。今回の基本計画の建設費用はあくまでも想定面積から算出される概算的な金額となります。

□庁舎建設費の算出方法については、「総務省の地方起債事業に基づく標準単価」による算定方法と、「近隣町村の庁舎建設事業費1㎡当たりの平均単価」による算定方法で検討を行います。

「総務省の地方起債事業に基づく標準単価」による算定

$$5,650 \text{㎡} \times 357,318 \text{円/㎡} = 2,018,846 \text{千円}$$

「近隣市町村の庁舎建設事業費1㎡当たりの平均単価」

市町村名	八重瀬町	西原町
人口(H28.8)	30,794人	35,045人
庁舎竣工年	2017年	2014年
構造・延べ面積(A)	RC(免震)/7,036㎡	RC(免震)/5,900㎡
庁舎勤務職員数(B)	230人	282人
職員1人あたり面積	30.59㎡/人	20.90㎡/人
事業費(C)	約20億	約15.8億
1㎡当たりの単価	284,252円/㎡	267,796円/㎡

参考単価=284,252円/㎡直近に竣工した八重瀬町の㎡単価を使用します。

本庁舎部分：

$$5,650 \text{㎡} \times 284,000 \text{円/㎡} = 1,604,600 \text{千円(庁舎)}$$

ホール部分：(参考施設さわかじホール：1,220,000千円 ÷ 2,148㎡ = 567,970千円/㎡)

$$1,550 \text{㎡} \times 568,000 \text{円/㎡} = 880,400 \text{千円(ホール)}$$

想定外構工事費：200,000千円(外構)

想定設計監理委託費：118,600千円(委託)

複合施設の場合の工事費用：

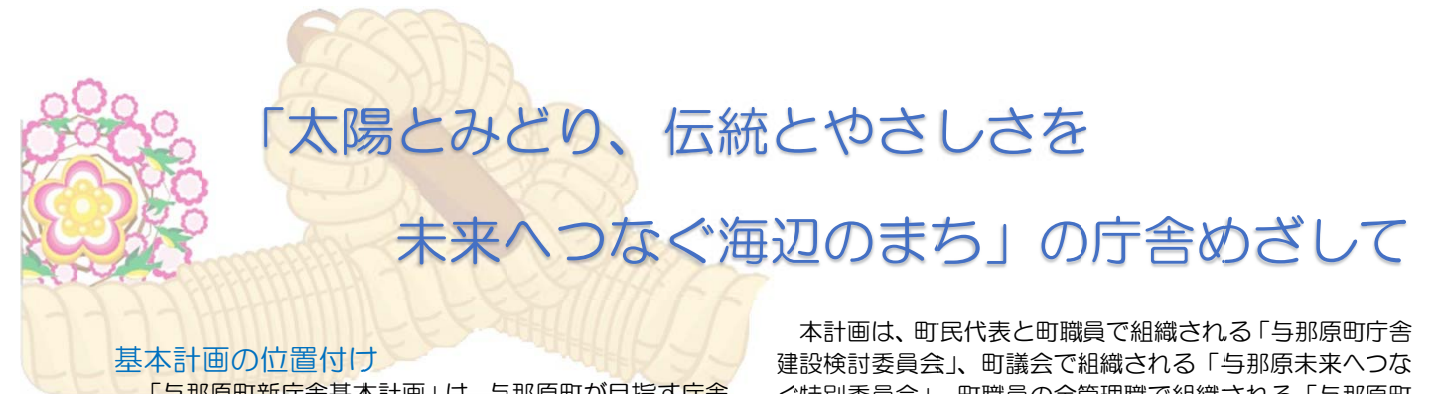
$$1,604,600 \text{(庁)} + 880,400 \text{(ホ)} + 200,000 \text{(外)} + 118,600 \text{(委)} = 2,803,600 \text{千円}$$

スケジュール

① 地方債(市町村役場機能緊急保全事業)を活用する場合



② PFI事業として実施する場合



基本計画の位置付け

「与那原町新庁舎基本計画」は、与那原町が目指す庁舎像を明らかにすることで新庁舎建設の基本的な考え方を示し、今後策定される「基本設計」「実施設計」において、より詳細な検討・設計を行う際の指針となるものです。

現庁舎の現状と課題

- 現在の本庁舎は築42年が経過し(平成29年現在)、老朽化が進み「鉄筋コンクリート造(事務所)」建築物の法定耐用年数50年に近づいており、建替え等が必要な時期を迎えています。
- 平成29年現在の人口は19,502人で、建設当時の1.6倍に増加しています。平成37年度の人口は、22,000人と推計され、窓口業務や相談業務等の来庁者は人口に比例

- することから、今後さらに狭隘化が深刻になると予想されます。
- 狭隘なため一部の部署(生涯学習振興課、上下水道課)が、それぞれ与那原町コミュニティセンター及び上下水道庁舎にて業務を行っている状況です。

主な問題は下記となります。

耐震強度の問題

- 必要な構造耐震判定指標I<sub>so</sub>値0.63を下回り「大規模地震の震動及び衝撃に対して倒壊し又は崩壊する危険性が高い」という結果となっています。
- 耐震改修(補強)で建物寿命(耐用年数)を伸ばす事は難しい状況です。

窓口の狭隘化・分散化による市民サービスの低下

- 窓口スペースや待合スペースが小さいため、住民サービス、プライバシーの確保が困難となっています。
- ユニバーサルデザインへの対応不足
- トイレ、通路、手すりなど高齢者や障がい者などへの配慮やバリアフリー化が進んでおらず対策が必要です。

交流スペース・情報発信の場等の不足

- 現庁舎内に多目的なスペースがなく、イベント開催は来庁

- 者の導線を妨げています。
- 展示コーナーも不十分な状況となっています。
- 執務空間の狭隘化・柔軟性の欠如
- 執務空間の狭隘により、通路や作業スペースの十分な確保が困難な状況です。
- 打合せ・相談スペースが不足している他、文書や資料等の保管場所も足りないため、執務環境が悪化しています。
- 災害時対応に関する機能不足
- 防災行政無線が災害対策本部と離れているため、効率的な運営が難しく、災害時の対応スペースも不足しています。
- 駐車場の不足
- 駐車場が不足している上、一台当たりの駐車スペースが狭く、雨天時の乗降場所がないなど子ども連れや高齢者に使いづらい状況です。

新庁舎の必要性

頻発する地震への備え

沖縄本島周辺は、「30年以内に震度6弱以上の揺れに見舞われる確率」が、6%~26%と高い確率となり、耐震性の強化は重要な課題だと考えられます。

耐震性・安全性の確保

平成29年2月実施した劣化調査においても、塩分濃度が各階共に鉄筋腐食危険ラインを上回る結果が出ており、震災への備えも含め、建物の耐震性の強化、安全性の確保が必要。また、狭隘化、バリアフリー、プライバシーの確保、設備の老朽化、省エネルギー化への対応等も必要です。

財源に市町村役場機能緊急保全事業(起債事業)を活用

熊本地震で多くの庁舎が破損し使用できなくなった教訓を踏まえ、本庁舎の建替えにも同事業費を活用できることになり、経費の削減を図ることができます。

大型MICE建設に伴う民間資金の活用

庁舎の建替えについて、民間施設との複合によるPFI事業に関心を示す民間企業もあり、民間資金を活用するPPP/PFI事業を導入することで建設事業費の一部が地方財政措置の対象になることから経費の削減を図ることができます。

### 1. 基本理念・方針

新庁舎は「太陽とみどり、伝統とやさしさを未来へつなぐ海辺のまち」の拠点となる施設を目指します。新庁舎の建設にあたっては『第4次与那原町総合計画』で定めるまちづくりの基本方針を基に以下のように設定し計画を行います。

**協働・連携し、みらいへつながる庁舎**  
 □行政・民間・企業がともに協力し合える環境を目指します。  
**すべての住民に開かれた庁舎**

□住民サービスの向上、バリアフリー等を考慮し、誰もが気軽に利用できる開かれた施設とします。  
**安心・安全で環境にやさしい庁舎**  
 □地球温暖化に対応し災害時は防災拠点とします。  
**社会情勢に対応した経済的な庁舎**  
 □少子高齢化や情報化、環境負荷低減、長期的コストバランスを検討します。  
**住民に親しまれ、町のシンボルとなる庁舎**  
 □与那原らしいまちの顔、住民に親しまれる施設とします。

### 新庁舎の備えるべき機能

#### 窓口機能・議会機能を向上

- 多種多様な目的で来庁する住民が、迅速かつ的確に行政サービスを受けられるよう事務効率の向上を目指します。
- 来庁者が迷うことなく、より簡単に、より利用しやすい窓口機能を整備します。
- 来庁者のプライバシーに配慮し、円滑で安心できる行政サービスが行える機能を導入します。
- 議場は適切な機能と「住民に開かれた議会」としての開放性を兼ね備え整備します。
- 議会フロアの安全・防犯対策に配慮するとともに、議会開催以外の期間には議会以外の利用も可能とする弾力的な運用を視野に検討整備を行います。

#### バリアフリーとユニバーサルデザインに対応

□“ユニバーサルデザイン”に対応した施設を前提に、総合案内や総合窓口等をわかりやすい位置に設け、個人情報扱う各窓口ではプライバシーに配慮するなど、町民や初めての来庁者にも、分かりやすく誰もが利用しやすい庁舎とする必要が有ります。

#### 町民の安全・安心を支える

□先般の東日本大震災や熊本地震での教訓を活かし、災害時における防災対策・災害応急対応・災害復興に必要な機能を備えます。

#### 事務効率の向上・高度情報化対応

□町民サービスを効率的に提供し、将来の組織変更にも柔軟に対応でき、部署間の連携が効果的に図られる執務空間を整備します。また、タッチパネルによる庁舎案内や、Wi-Fi（無線LAN）等の導入、IT技術導入等により行政サービスの一層の情報化・多角化を進め町民の利便性向上を図ります。

#### 環境負荷低減機能

□緑化、景観への配慮や自然エネルギーの活用、節水・節約への配慮、リサイクル建材や低環境負荷建材の導入、断熱性の確保、空調負荷の低減など、細部にわたり環境負荷低減機能を検討します。

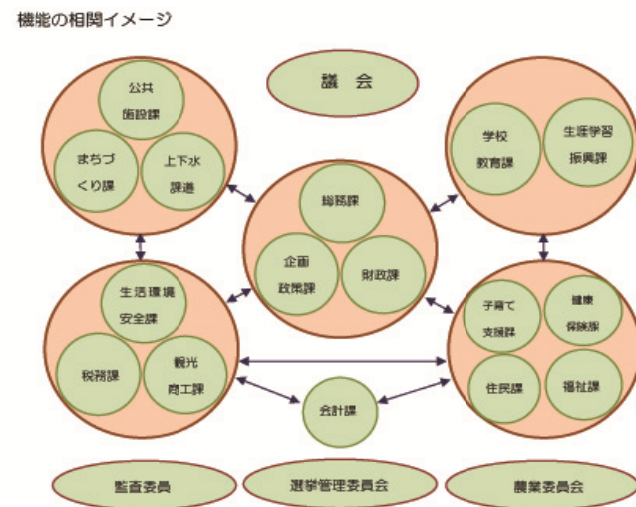
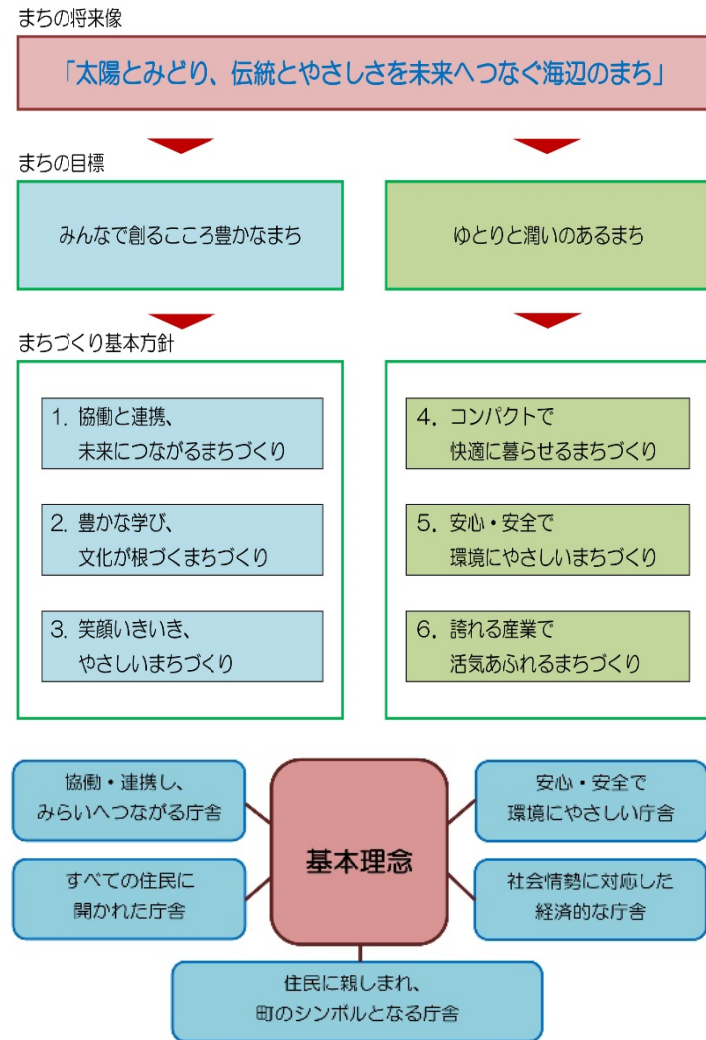
#### 基本機能の整理

##### 導入機能

新庁舎の機能は、「執行機能」「執務機能（窓口）」「議会機能」「管理機能」及び「駐車機能」等の〔基本機能〕と、「交流機能」「防災機能」の〔重点機能〕に大別できます。

##### 機能の配置

新庁舎の機能配置は、各部署の相関関係で最も適した配置を目指して検討します。特に町民の利用頻度が高い窓口、相談、市民利用機能を低層部に配置する事を基本とし、議会機能については独立性を保ち、住民に開かれた議会となるよう配慮した配置を検討します。



### 新庁舎の候補地について

新庁舎の候補地は、行政業務をはじめ、住民の利便性や防災時の対応、経済性等を総合的に勘案し、まちづくりの拠点としての役割を果たせる場所とする必要が有ります。

3候補地において、①まちづくり ②環境保全 ③機能性と利便性 ④防災拠点 ⑤経済性 ⑥用途市域（都市計画）の6つの視点で考察し、評価・比較を行い下記の場所に決定しました。

計画地：与那原町上与那原16番地  
 敷地面積：8,008.34㎡

#### 都市計画上の位置づけ

□新庁舎建設地は、都市計画では、用途地域が第一種住居地域になっています。建ぺい率60%、容積率200%となっています。

#### 法的条件

□用途地域：第一種住居地域

#### 敷地へのアクセス

□敷地は与那原町の中心市街地近くに位置しています。主要幹線道路は、国道329号・331号、及び県道240号線・77号線です。さらに現在、国道与那原バイパスの整備が行われています。

□公共交通機関：タクシーで那覇から20分、バスで那覇から30分、最寄りのバス停は「与那原町役場入口」で徒歩3分の位置にあります。

#### 上位計画との整合

□沖縄県（以下、「本県」という。）や本町では『那覇広域都市計画』や『第4次与那原町総合計画』等、複数のまちづくりに関する計画を策定しています。

□『与那原町庁舎建設基本計画』においても、本県や本町のまちづくりには充分配慮し、これらの計画との整合性を図り、作成しています。

### 敷地の利用計画に関する考え方

**1 4階建案** 現況道路及び計画道路に囲まれた計画地の中に、庁舎棟4階及び市民ホール2階を中央に配置し周辺に駐車場を確保する案。現況道路側にコミュニティバス乗り場、タクシー乗り場、駐輪場は庁舎左側駐車場に計画。駐車場は、3カ所に分散し必要台数（112台）を確保する計画。

**2 5階建案** 現況道路及び計画道路に囲まれた計画地の中に、庁舎棟5階及び市民ホール2階を中央に配置し周辺に駐車場を確保する案（4階案に比べ庁舎周辺敷地に余裕あり）。況道路側にコミュニティバス乗り場、タクシー乗り場、駐輪場は庁舎左側駐車場に計画。駐車場は、3カ所に分散し必要台数（112台）を確保する計画。

**3 駐車場案及び周辺民有地活用案**  
 PPP/PFI事業において社会福祉センター跡地を使用する際の駐車場計画。現社会福祉センター側にPFI用地を確保。現況道路側にコミュニティバス乗り場、タクシー乗り場、駐輪場は庁舎左側駐車場に計画。駐車場は、2カ所に分散し立体駐車場等の整備や周辺の民有地を駐車場などとして活用することで必要台数（112台）を確保する計画。

